



REAL

Porsebjerg 10, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	176
Kontantpris	3.499.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.016	Grund m2	705
Byggeår/ombygget	1984/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6555**

RealMæglerne Seeberg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Porsebjerg 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6555
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 19.08.2025



Beskrivelse:

Unik, arkitekttegnet villa med spektakulær udsigt midt i Sønderborg

For enden af en fredelig, blind vej – midt i Sønderborg by – finder du denne helt unikke og arkitektegnede villa med en beliggenhed og udsigt, som sjældent udbydes. Her kombineres gennemtænkt arkitektur, moderne funktionalitet og naturskønne omgivelser med udsigt direkte ud over grønne trækroner.

Fra carporten er der adgang til huset via enten entréen eller det praktiske bryggers med plads til vaskefaciliteter og håndvask. Herfra føres du direkte ind i boligens hjerte – et stort, åbent alrum i forlængelse af køkkenet fra Sønderborg Køkken. Køkkenalrummet ligger centralt og naturligt integreret i det åbne miljø, hvor to stuer i forskudte plan skaber variation og rumlig dynamik.

Fra alrummet er der to trin op til den øverste stue, som imponerer med store vinduespartier, højt til loftet og udgang til den store træterrasse fra 2023. Herfra kan du nyde en spektakulær og ugeneret udsigt ud over trækronerne – en sjælden oplevelse midt i byen. Den anden stue ligger i forlængelse af alrummet og har ligeledes udgang til terrassen. Rummet er oplagt til både ophold og som muligt ekstra værelse, hvis behovet opstår. Ved siden af stuen finder man forældreafdelingen som består af et rummeligt soveværelse med eget badeværelse. Underetagen byder på to gode værelser med hver deres egen udgang til en overdækket terrasse, endnu et badeværelse, et vaskerum samt et disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder.

Haven er skøn, ugeneret og velanlagt med varieret beplantning og flere uderum. Den store, nyopførte træterrasse giver optimale rammer for afslapning og sociale sammenkomster med en fantastisk udsigt over det grønne. Derudover findes en overdækket terrasse, carport med tilhørende redskabsrum og ekstra disponible rum i underetagen.

Beliggenheden er noget helt særligt – fredeligt placeret for enden af en lukket vej, men alligevel i hjertet af Sønderborg. Du har kort afstand til både skole, indkøb, natur og byens mange faciliteter, samtidig med at du bor midt i grønne omgivelser med privatliv og ro.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Porsebjerg 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6555
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 19.08.2025



Adresse: Porsebjerg 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6555
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 19.08.2025



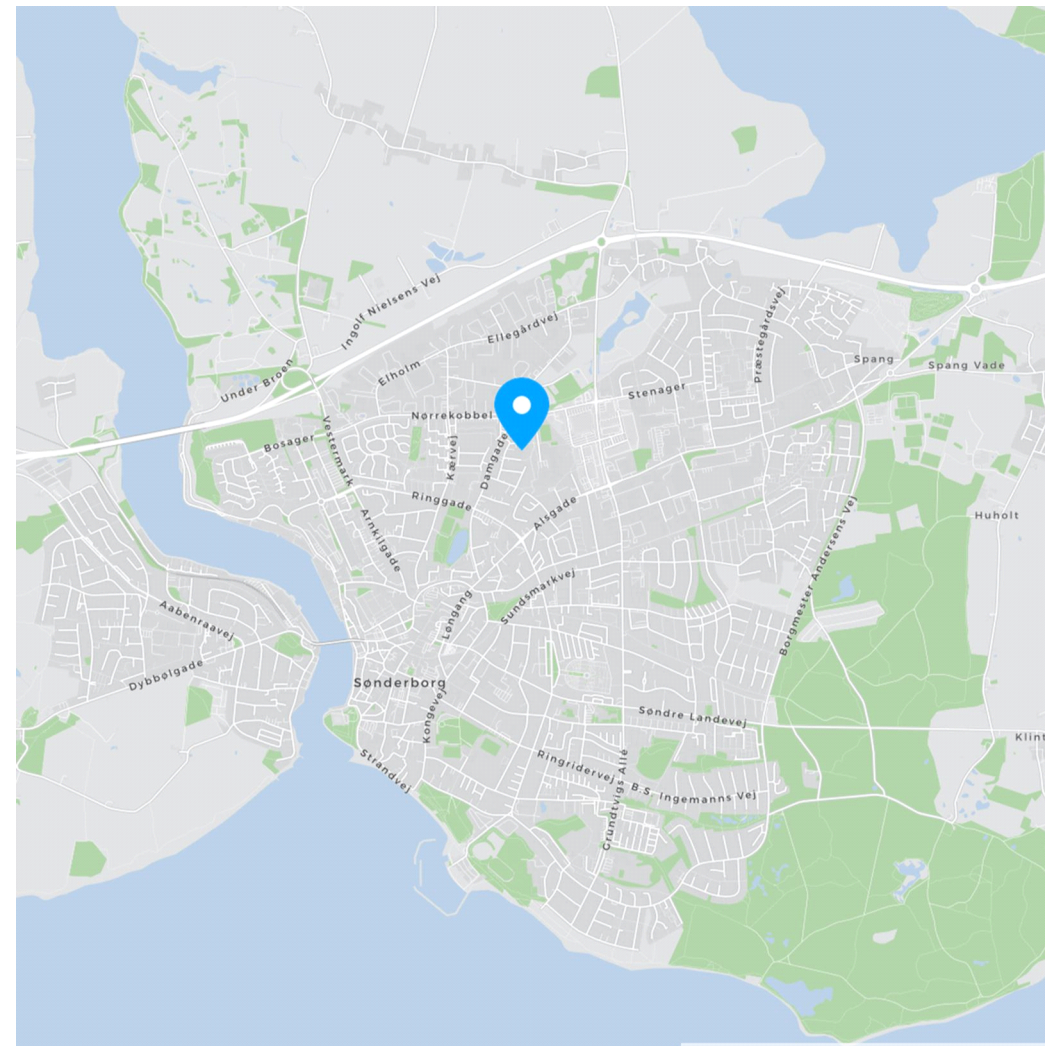
Adresse: Porsebjerg 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6555
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 19.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Porsebjerg 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6555
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 19.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	5146 Sønderborg
BFE-nr.:	5785458
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstaltion:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1984/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.159.000 kr.
Grundværdi:	512.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.727.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	409.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	705 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	47 m ²
Carport:	49 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 02.08.1977 lbnr. 940265-45 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 2 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 940266-45 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Planforhold

Lokalplan - Humlehøjsskolen, Sønderborg
Lokalplan - Lokalplan nr. D 800123 For et område ved Humlehøjsskolen
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - 5.F1
Plan - Boligområde ved Damgade, Stenbjerg og Dalsvinget m.fl.
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Gorenje, Komfur - Gorenje, Emhætte - Asko, Opvaskemaskine - Bosch, Fryser - Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Porsebjerg 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6555
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 19.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 18.050,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er oplyst til kr. 11.845,85 for 2024.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Arealer:

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR

Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne-og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Adresse: Porsebjerg 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6555
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 19.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.809	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.499.000
Grundskyld	kr.	5.530	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.267
Husforsikring	kr.	5.775	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	3.534.117
Rottebekæmpelse	kr.	84	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		24.192			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.978 md./ 227.737 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.167 md./ 182.007 år v/26,61%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.08.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Porsebjerg 10, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 436-6555
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 19.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Seeberg ønsker vi at gøre en bolighandel så let og ukompliceret som muligt og med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det derfor altid vigtigt, at man som mægler er forandringsvillig, kreativ og ikke mindst ihærdig og målrettet. - Det er vi hos RealMæglerne Seeberg.

Det er også derfor at vi hos RealMæglerne Seeberg ikke bare sætter din ejendom til salg, vi sælger den faktisk...

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel.

Vi glæder os til at give dig en god boligoplevelse.

Med venlig hilsen

RealMæglerne Seeberg på Rådhusørvet